- Toelichting op rapportage instrumentarium betaalbare woningen (toezegging aan raad in informatienota 13 december 2022, beantwoording moties.

- Toelichting Doelgroepenverordening Lingewaard

COMPANEN

Instrumentarium voor betaalbare woningen

Gemeente Lingewaard



Aanleiding

- Woningprijzen flink gestegen, minder mogelijkheden lage inkomens / starters
- Nationale Woon- en Bouwagenda: 2/3e woningbouw moet betaalbaar zijn
- Moties vanuit de Raad: onderzoek inzet van…
  - Doelgroepenverordening
  - Zelfbewoningsplicht
  - Voorrang doorstromers (door ontwikkelaars)

Doelen:

- Borgen dat betaalbare woningen gebouwd worden
- Borgen dat deze woningen bij juiste doelgroep terecht komen
- Borgen dat deze woningen langdurig betaalbaar blijven

Zelfbewoningsplicht - Opkoopbescherming

Niet kansrijk: Opkopen komt zelden voor

	Zelfbewoningsplicht	Opkoopbescherming
Sturing op:	Nieuwbouw	Bestaande bouw (alleen goedkoop)
Vastleggen in:	Koopovereenkomst / anterieure overeenkomst	Huisvestingsverordening
Periode:	Zelf te bepalen	Vier jaar (per koper)
Onderbouwing noodzakelijkheid:	Niet nodig	Aantoonbare woningschaarste door opkopen en verhuren
Uitzonderingen:	Zelf te bepalen	Drie verplichte uitzonderingen: - familie (1e / 2e graad) - kortdurend (max 12 maanden), eigenaar woont elders - Onlosmakelijk deel bedrijf / winkelruimte

2018-2021: 4% transacties was opkopen + verhuren (Lingewaard), lager dan regio (7,8%) en provincie (7,2%)

Doelgroepenverordening

Kansrijk: Veel sturing op betaalbaarheid (ook op grond van derden)

- Vastleggen welk aandeel sociale huur, middeldure huur en/of goedkope koop bij nieuwbouw
  - Welke aanvangsprijs
  - Welke doelgroep (m.b.t. inkomen)
  - Instandhoudingstermijn (soc. huur: min 25 jr, vrije sector: min 15 jr, koop: min 1 jr-max 10 jr)
  - Kwaliteitseisen (m.n. prijs x woonoppervlak)

\+ Publiekrechtelijk instrument (dus ook locaties van derden)
\+ Doelgroepenverordening 'oude stijl' nog t/m 2029 geldig (overgangstermijn Omgevingswet)
\- Handhaving instandhoudingstermijn complex (?)
\- Regels kunnen businesscase onder druk zetten

Voorrangsregels ontwikkelaars

Kansrijk: Laag-drempelig en flexibel (wel effect monitoren)

- Ontwikkelaar kan voor zijn eigen woningen zelf voorrangsregels instellen, bijvoorbeeld…
  - Lokale binding
  - Kopers die bepaalde woning vrijmaken (bijv. goedkope koop of sociale huur)
- Niet toegestaan om hierover (privaatrechtelijk) afspraken te maken / vast te leggen

\+ Relatief eenvoudig middel om voorrang bij koop toe te passen
\+ Biedt flexibiliteit om duurdere koopwoningen te realiseren
\+ Toewijzing eigen inwoners vaak effectief (lokaal adverteren, etc.)
\- Sturing minder groot dan bij publiekrechtelijke instrumenten
\- Voorrang bepaalde doorstromers: leidt dit tot andere doorstroomketen (meerdere stappen in ‘verhuistrein’ voordat goedkope woning beschikbaar komt)

Overige kansrijke instrumenten

Eventueel ter aanvulling op doelgroepenverordening

- Antispeculatiebeding (m.b.t. instandhoudingstermijn)
- Compensatiefonds (bij complexe locaties waar 50% betaalbaar niet mogelijk is)

- Kleine(re) bouwvormen (rug-aan-rug, boven- / benedenwoning)

Voortzetting bestaande instrumenten

- Starterslening
- Mogelijkheden woningsplitsing
- Anterieure overeenkomsten (over typologie, prijs-kwaliteit, etc.)
- Huisvestingsverordening (toewijzing sociale huur)

Instrumenten Lingewaard

Niet

- Opkoopbescherming/zelfbewoningsplicht;

Wel

- Starterslening
- Mogelijkheden woningsplitsing
- Anterieure overeenkomsten (over typologie, prijs-kwaliteit, etc.)
- Huisvestingsverordening (toewijzing sociale huur)
- Antispeculatiebeding (m.b.t. instandhoudingstermijn)

Nieuw

- Doelgroepenverordening

Onderzoeken

- Compensatiefonds (bij complexe locaties waar 50% betaalbaar niet mogelijk is)
- Kleine(re) bouwvormen (rug-aan-rug, boven- / benedenwoning)

Doelgroepenverordening

- Is een noodzakelijk instrument om betaalbare categorieën woningbouw en percentages vast te kunnen leggen in bestemmingsplan;
- In verordening worden de categorieën omschreven;
- Nu publiekrechtelijk regelen i.p.v. privaatrechtelijk in overeenkomsten met ontwikkelaars;

Doelgroepenverordening

Betaalbare categorieën (definities overgenomen uit Woondeal 2.0);

- Sociale huurwoning: wettelijk huurprijsgrenzen en inkomensgrenzen; instandhoudingstermijn 25 jaar;
- Middenhuurwoning; van €763-€1026; inkomensgrenzen conform Rijkslijn; instandhoudingstermijn 15 jaar;
- Betaalbare koop: max € 355.000 en goedkope koop max € 250.000,- . Inkomensgrenzen conform leencapaciteit middeninkomens. Instandhoudingstermijn 1 jaar.